

Antwoordnota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Biezelinge”

Gemeente Kapelle

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan regelt op de nieuwe locatie aan de Abdijstraat de bouw van twee nieuwe winkelruimtes en de daarbij behorende voorzieningen zoals een parkeerplaats en de landschappelijke inpassing.

Ook regelt het bestemmingsplan dat van de huidige winkels de bestemming wijzigt van Detailhandel naar een nog nader uit te werken bestemming. Volgens de uitwerkingsregels kunnen hier uiteindelijk maximaal 14 woningen worden gebouwd. Hiervoor is nog wel een nieuwe ruimtelijke procedure nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 januari tot en met 9 maart 2022 en is daarnaast aan de wettelijk overlegpartners toegestuurd voor een overlegreactie.

Tijdens de genoemde periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze I

Inhoud:

Indiener stelt dat door de beoogde ontwikkeling het woongenot verstoord zal worden doordat:

- a. Het vrije uitzicht wordt weggenomen;
- b. De woning van indiener grenst nu met achterzijde aan een industriegebied met bijkomend (geluids)overlast dit zal door middel van dit bestemmingsplan ook aan de voorkant het geval zijn;
- c. Indiener vreest dat de overlast door extra (vracht)verkeer zal toenemen;
- d. Indiener stelt dat de verkeersveiligheid zal afnemen door afslaand verkeer in combinatie met (te) hard rijdende auto's en het daarbij aanwezige fietsverkeer;
- e. Indiener vreest voor geluidsoverlast door lossende vrachtwagens en winkelkarren;
- f. De inrichting van het terrein zou onvoldoende rekening houden met hinderlijke (auto)verlichting;
- g. Indiener stelt dat de verplaatsing van de winkels naar de beoogde locatie slechts een verschuiving is van het (parkeer)probleem;
- h. Indiener stelt dat de winkels worden ingepland in een (toekomstig woongebied).

Reactie:

- a. Op de planlocatie was voorheen een boomgaard aanwezig waarop uitgekeken wordt. De aanwezigheid van de boomgaard is een van de uitgangspunten geweest voor het landschapsplan voor de inrichting van het plangebied. Daarom is langs de Abdijstraat een brede strook met volwassen fruitbomen voorzien. Aan de oost-, zuid- en noordzijde wordt het perceel ingepast met een Zeeuwse haag. Op deze manier behoudt het perceel zijn groene uitstraling naar de omgeving.
- b. Om te bepalen of er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting op de omliggende woningen, waaronder de woningen aan de Abdijstraat, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er is onderzocht of de ontwikkeling van de detailhandel op deze locatie zorgt voor een onaanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarbij is zowel het inrichtingslawaaï als de verkeersbewegingen van en naar de detailhandel onderzocht.

Voor woningen in een gebiedstype 'rustige woonwijk' (de woningen aan de westzijde) geldt een geluidbelasting van ten hoogste:

- 45 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau;
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Voor woningen in 'gemend gebied' (de woningen aan de oostzijde) geldt een geluidbelasting van

ten hoogste:

- 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau;
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Uit het akoestische onderzoek (paragraaf 5.2.1 – 5.2.3) blijkt dat de ontwikkeling er niet voor zorgt dat de richtwaarden worden overschreden en een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen dan ook voldoende geborgd is.

- c. Omdat sprake is van een verplaatsing van de functies vanaf een locatie 200 m ten noorden van de beoogde locatie aan dezelfde doorgaande weg (Jufferswegje/Abdijstraat) is slechts sprake van een beperkte verplaatsing van verkeersstromen. Het verkeer in de bestaande situatie gebruikt voor een groot deel al dezelfde route en neemt, door de beperkte uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie, slechts beperkt toe. De wegen hebben voldoende capaciteit om dit verkeer af te wikkelen.

Voor de bevoorrading van de winkels zullen 6 vrachtwagens per dag (tussen 7 en 19 uur) naar het terrein komen. De inrit en routing vanaf de Abdijstraat is ontworpen zodat een soepele doorstroming mogelijk is. Bij de inrichting is rekening gehouden met omliggende woningen door de bevoorrading aan de westzijde van het plangebied te positioneren. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door zowel het verkeer als de bevoorrading geen onaanvaardbare geluidbelasting op de omliggende woningen zal ontstaan in de beoogde situatie. Daarbij is uitgaan van maximaal 10 vrachtwagens (worst-case), in de praktijk zijn dat er slechts maximaal 6.

- d. Ter plaatse van de in- en uitrit geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/u, daarnaast is het verkeer ter plaatse van de in- en uitrit reeds extra afgeremd door de verkeersremmers ten zuiden van de in- en uitrit. Er is dan ook geen sprake van verkeer dat met hoge snelheid bij in- en uitrit aan komt. Een erftoegangsweg is met name geschikt voor in- en uitritten. Daarnaast wordt aan de westzijde van de Abdijstraat een voetpad aangelegd voor voetgangers naar de winkels en een langzaamverkeersverbinding die vanaf de Schotwegje naar de winkels loopt om als extra een snelle en afzonderlijke route voor fietsers en voetgangers vanuit het dorp te voorzien.

- e. Zoals onder b reeds aangegeven is middels een akoestisch onderzoek aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare geluidbelasting op de omliggende woningen.

- f. Mogelijke overlast door verlichting beperkt zich tot de periode wanneer het donker is en beperkt zicht tot de wintermaanden (deels herfst en lente), wanneer het langduriger donker is. Zonsopkomst is in de december tot en met februari pas na 8u en zonsondergang is van oktober tot en met maart voor 19:00. Het inrichtingsplan voorziet in een groen kader rondom het parkeerterrein dat ook geborgd is in de regels. De parkeerplaatsen langs de oostkant van het plangebied, haaks op de Abdijstraat, zijn daarnaast voorzien van een heg om lichten af te schermen. Hierdoor zal verlichting van verkeer op de parkeerplaats grotendeels worden afgeschermd.

Wanneer het donker is, kan het licht van de auto's van vertrekkend verkeer een inschijningseffect opleveren in de woningen van voornamelijk de adresnummers 29, 31 en 33. Het inschijningseffect is van toepassing bij het vertrekkend verkeer vanaf het plangebied. Dit beperkt zich tot de wintermaanden (deels herfst en lente), wanneer het langduriger donker is, met name tijdens de openingstijden in de avondperiode (18-20 uur). Over de rest van de dag is dit inschijningseffect naar verwachting verwaarloosbaar doordat er sprake is van voldoende zonlicht/daglicht ofwel een beperkte aanvoer van vertrekkend verkeer. In de overige maanden van het jaar is er ook voldoende zonlicht/daglicht aanwezig waardoor het inschijningseffect minder merkbaar is. Het inschijningseffect is weergegeven in figuur 1, waarbij op de geel gemarkeerde delen het inschijningseffect is ingetekend. Het donkergele is vanaf het rechte stuk van de uitrit. Het groter, lichtgele vlak betreft de draaicurve naar de noord- en zuid richting op de Abdijstraat, welke van korte duur is. Het grootste inschijningseffect is van toepassing tussen en

op de hoeken van de woningen 29 en 31. Bij het maken van de draaicurve is er gedurende een korte tijd ook op de ramen aan de voorzijde van de woningen sprake van een inschijningseffect. Van inschijning in de woningen zal gedurende een korte tijd van de dag en in de winterperiode van het jaar sprake zijn. Een groene invulling in de voortuin zou een groot deel van de inschijning al tegen kunnen gaan. In de huidige situatie is bij een aantal woningen reeds groen aanwezig dat inschijning zou kunnen beperken. Initiatiefnemer gaat graag met de bewoners in gesprek om de mogelijkheden te bespreken om maatregelen te nemen om de inschijning te beperken.



- g. In de huidige situatie is sprake van woningen direct grenzend aan het parkeerterrein en een te kleine ruimte voor de veilige afwikkeling van (bevoorraders)verkeer. Bij de inrichting van voorliggend plan is rekening gehouden met de realisatie van voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor de verkeersafwikkeling en bevoorradersroutes waardoor een veilige situatie ontstaat.
- h. De ontwikkeling aan de rand van de kern biedt meer ruimte voor een goede inpassing en verkeersafwikkeling. Rondom de supermarkt wordt door de brede landschappelijke inpassing voldoende ruimte tot woningen voorzien, door dit in het bestemmingsplan vast te leggen is dit ook in de toekomst geborgd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2.2 Zienswijze II

Inhoud:

- a. De indiener stelt dat het woongenot ter plaatse verminderd wordt ten gevolge van de ontwikkeling. Dit zou komen door de verandering van uitzicht van boomgaard naar supermarkterrein.
- b. Doordat de in- en uitrit van het parkeerterrein ongeveer tegenover de woning nummer 29 komt te liggen komt dit het woongenot ter plaatse niet ten goede.
- c. Indiener verwacht dat het langsparkeren aan de Abdijstraat wordt bemoeilijkt vanwege de vrachtwagens die voor bevoorrading van de supermarkt het terrein op- en afrijden en daarvoor een ruime draai moeten maken.
- d. Indiener stelt dat het wijzigen van de bestemming(en) voor vermindering van het woongenot ter plaatse zorgt. Indiener vreest als gevolg hiervan dat er voor zijn woning sprake zal zijn van waardevermindering. Indiener vraagt zich af of hier een vorm van compensatie voor is. Indiener stelt dat de lopende procedure gezorgd heeft voor een waardevermindering.

Reactie:

- a. Zie hiervoor de beantwoording van Zienswijze I onder a.
- b. Er is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling op de geluidbelasting op de verschillende woningen onder andere die aan de Abdijstraat. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling er niet voor zorgt dat de wettelijk vastgelegde richtwaarden worden overschreden en een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen dan ook voldoende geborgd is. Zie ook zienswijze I onder f.
- c. Om te onderzoeken of er voldoende ruimte is voor het bevoorradingsverkeer is, is een studie gedaan naar de draaicurves van een vrachtwagen zonder meedraaiende assen. Deze studie is opgenomen in bijlage 1. Uit deze studie blijkt dat er voldoende ruimte is om vanuit de verschillende bevoorradingsroutes het parkeer op en af te rijden. Er blijft dan ook voldoende ruimte over voor het langsparkeren. In de praktijk zal er veelal met vrachtwagens met meedraaiende assen gereden worden, waardoor de draaicirkel kleiner zal zijn en er dus ook nog minder ruimte nodig is.
- d. Indien de indiener van mening is dat er door toedoen van onderhavig plan sprake is van een waardevermindering, dan staat het men vrij om een verzoek tot vergoeding planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2.3 Zienwijze III

Inhoud:

- a. Indieners vragen zich af waarom er niet gekozen is voor een locatie buiten de dorpskern en zien graag dat het perceel de agrarische bestemming behoudt.
- b. Indieners stellen dat de voorgestelde fietsdoorgang risico's oplevert voor de verkeersveiligheid op het Schotwegje, omdat deze te smal zou zijn. Tevens geven zij aan dat door de aanwezigheid van een hoge heg, de bocht Blaaspoort – Schotwegje gevaarlijk en onoverzichtelijk is. Indieners zijn van mening dat er moet worden afgezien van de langzaamverkeersverbinding Aldi – Schotwegje.
- c. Indieners vrezen voor een toenemende hoeveelheid sluipverkeer door het Schotwegje.

- d. Indieners zien graag i.v.m. met de hoogte graag dat er volwassen beplanting wordt aangeplant i.p.v. kleine/jonge plantjes. Indieners zien graag dat er bomen worden aangeplant rondom het terrein. Indieners vragen zich af wat de werkelijke breedte van de haag wordt.
- e. Indieners vragen zich af of de gemeente toestaat dat de geluidsnormen overschreden gaan worden.
- f. Indieners stellen dat er ten aanzien van de verlichting geen informatie is opgenomen in de gepubliceerde ontwerpbesluiten. Vervolgens stellen indieners dat zij graag zien dat de verlichting beperkt blijft in de hoeveelheid lichtsterkte en ook in de hoogte.
- g. Indieners stellen dat de voorgestelde hoogte van 5,5 meter te hoog is. Zij stellen dat een hoogte van 4 meter ook volstaat.
- h. Indieners vragen zich af wat de impact van de heiwerkzaamheden zal zijn voor de omliggende woningen.
- i. Indieners vrezen dat door de ontwikkelingen hun woning in waarde verminderd. Indieners eisen dat deze waardevermindering door een onafhankelijke erkende taxateur moet worden vastgesteld. De kosten dienen door de Aldi/Action dan wel gemeente vergoed worden.
- j. Indieners vragen zich af of er een watertoets is uitgevoerd. Indieners vragen zich af of de gemeente er mee bekend is dat de sloten aan weerszijden van het Schotwegje met regelmaat overstroomt. Indieners vrezen dat door hevige regenval het water in de woning stroomt.

Reactie:

- a. Een supermarkt draagt bij aan de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de dorpskern. Gemeente hecht er waarde aan dat de supermarkt goed bereikbaar blijft voor een ieder, omdat er geen locatie binnen de kern van Biezelingse beschikbaar is, is gekozen voor een locatie aan de rand van de kern. Voorafgaand aan de definitieve locatiekeuze is een locatiestudie gedaan. Uit deze studie is onderliggende locatie de beste gebleken. Daarnaast is het provinciaal beleid dat winkelvoorzieningen binnen het kernwinkelgebied worden gerealiseerd tenzij dit vanwege bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking niet mogelijk blijkt, in dat geval is dit op enige afstand van het kernwinkelgebied toegestaan. De provincie heeft om deze reden ook ingestemd met onderliggende locatie.
- b. De gemeente onderkent dat het Schotwegje smal is, een auto kan een fiets slechts op lage snelheid passeren. Daarom is een verbod ingesteld voor gemotoriseerd verkeer. De uitzondering voor bestemmingsverkeer is slechts voor enkele woningen van toepassing. De toegang tot de Aldi voor langzaamverkeer via de Schotweg past binnen gemeentelijk beleid om het gebruik van de fiets en lopen te stimuleren. Gelet op de lage intensiteiten op het Schotwegje is dit prima te mengen met de extra fietsers en voetgangers richting de Aldi. Deze concentreren zich op het noordelijk deel, vanaf de Abdijstraat zijn geen grote aantallen extra fietsers en voetgangers te verwachten.
Het gevoel van onveiligheid door de haag in de bocht van het Schotwegje wordt begrepen. Maar deze past binnen het beeld van een 30 km/uur zone en voldoet aan de richtlijnen. Ingrijpen achten we daarom niet noodzakelijk.
- c. Sluipverkeer op het Schotwegje is niet onmogelijk. De gemeente zal de situatie monitoren wanneer deze in gebruik is. Afhankelijk daarvan kan met aanwonenden worden gezocht naar een passende aanpassing van de situatie.
- d. De landschappelijke inpassing van het plangebied rondom de winkels is afgestemd op in de omgeving voorkomende beplantingstypen passend bij de locatie. Daarom is gekomen tot een Zeeuwse Haag. Dit is een mix van snel groeiende beplanting. De werkelijke breedte van de haag wordt 4 – 5 meter. In bijlage 2 is deze maatvoering weergegeven. In de haag zijn sleedoorn en veldesdoorn voorzien, dit zijn boomvormers.

- e. In het voor de ontwikkeling uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is dus geen sprake van een overschrijding. Zie ook zienswijze I onder f.
- f. Het parkeerterrein op de locatie zal worden verlicht conform de standaard geldende uitgangspunten voor parkeerterreinen bij een supermarktfunctie en zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de normen van de NSVV (Nederlandse stichting voor verlichtingskunde). Hierbij zullen de toegepaste lantaarnpalen lager worden gehouden dan 5m en zal buiten openingstijden zoveel mogelijk worden teruggebracht om overlast naar omwonenden te beperken. Om e.e.a. tevens in het bestemmingsplan vast te leggen wordt in de bouwregels van de bestemming Detailhandel in artikel 3.2.2 onder 7 toegevoegd dat lantaarnpalen maximaal 5 meter zijn.
- g. De beoogde bebouwing staat op ruim 70 meter afstand tot de woningen aan het Schotwegje en wordt gescheiden van de weg door een brede groenstrook. Hierdoor wordt het visuele effect van de hoogte beperkt. In de ontwerp Omgevingsvergunning is het gebouw in hoogte gemaatvoerd op 5,5 m. Deze hoogte is nodig om voldoende ruimte te hebben voor benodigde installaties en winkelruimte van een moderne supermarkt. De hoogte van 6 meter sluit aan bij het bestemmingsplan voor de andere supermarkten in de gemeente Kapelle.
- h. Er wordt onderzocht of het mogelijk is (een deel) van de palen te boren. De uitvoerende partij is verantwoordelijk voor eventuele schade door werkzaamheden aan woningen in de omgeving. Bewoners zullen vooraf worden geïnformeerd over de werkzaamheden.
- i. Indien de indiener van mening is dat er door toedoen van onderhavig plan sprake is van een waardevermindering, dan staat het men vrij om een verzoek tot vergoeding planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- j. Gemeente is op de hoogte van het bestaand probleem in het watersysteem op piekmomenten in dit gebied. Gemeente en Waterschap zijn met elkaar in overleg om dit bestaande probleem op te lossen. In het bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen dat er voldoende (75 mm per m² verharding conform waterschapseis) waterberging wordt gerealiseerd. Daarmee vangt de nieuwe ontwikkeling het water tijdens piekmomenten op eigen terrein op. Met de komst van de Aldi, en de voorwaarde die daar nu aan wordt gesteld, wordt het bestaande probleem dan ook niet groter.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is er voor gekozen artikel 3.2.2 van de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Zienswijze IV

Inhoud:

- a. Indieners stellen dat er beter voor gekozen kan worden voor een locatie buiten de dorpskern.
- b. Indieners stellen dat de voorgestelde fietsdoorgang risico's oplevert voor de verkeersveiligheid. Indieners zijn van insziens dat er moet worden afgezien van de langzaamverkeersverbinding Aldi – Schotwegje.
- c. Indieners stellen dat er ten aanzien van de verlichting geen informatie is opgenomen in de gepubliceerde ontwerpbesluiten. Vervolgens stellen indieners dat zij graag zien dat de verlichting beperkt blijft in de hoeveelheid lichtsterkte en ook in de hoogte.
- d. Indieners vragen zich af of de gemeente toestaat dat de geluidsnormen overschreden gaan worden. Indieners vragen zich af wat de gemeente gaat doen om de geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen.

- e. Indieners vragen zich af wat de werkelijke breedte van de haag wordt. Indieners zien graag i.v.m. met de hoogte graag dat er volwassen beplanting wordt aangeplant i.p.v. kleine/jonge plantjes. Indieners zien graag dat er bomen worden aangeplant rondom het terrein en niet alleen de lagere en hogere struikvormen. Indieners zien graag dat er een verantwoord en goed onderhoud van de groenstrook wordt gegarandeerd.
- f. Indieners vrezen dat door de ontwikkelingen hun woning in waarde verminderd. Indieners eisen dat deze waardevermindering door een onafhankelijke erkende taxateur moet worden vastgesteld. De kosten dienen door de Aldi/Action dan wel gemeente vergoed worden.
- g. Indieners vragen zich af wat de impact van de heiwerkzaamheden zal zijn voor de omliggende woningen.
- h. Indieners vragen zich af wat er mogelijk kan gebeuren als er meer oppervlaktewater van de daken en het terrein naar de bermsloot wordt aangevoerd. Indieners stellen dat de totale waterafvoer van de huidige bermsloten (richting Smokkelhoek) niet berekend zijn op de beoogde situatie. Indieners zien graag een garantie dat de beoogde ontwikkeling geen overlast aan de bestaande woningen van het Schotwegje zal veroorzaken.

Reactie:

- a. Zie voor reactie zienswijze III onder a.
- b. Zie voor reactie zienswijze III onder b.
- c. Zie voor reactie zienswijze III onder f. Voor wat betreft lichtsterktes wordt aangesloten bij de landelijke normen. Om e.e.a. tevens in het bestemmingsplan vast te leggen wordt in de bouwregels van de bestemming Detailhandel in artikel 3.2.2 onder 7 toegevoegd dat lantaarnpalen maximaal 5 meter zijn.
- d. Zie voor reactie zienswijze III onder e.
- e. Zie voor reactie zienswijze III onder d. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de landschappelijke inpassing conform het ontwerp van de landschappelijke inpassing in stand dient te worden gehouden. Rooien of volledig afzagen is hierdoor dan ook niet toegestaan, regulier onderhoud is uiteraard wel toegestaan.
- f. Indien de indiener van mening is dat er door toedoen van onderhavig plan sprake is van een waardevermindering, dan staat het men vrij om een verzoek tot vergoeding planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- g. Zie voor reactie zienswijze III onder h.
- h. Zie voor reactie zienswijze III onder j.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is er voor gekozen artikel 3.2.2 van de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

2.5 Zienswijze V

Inhoud:

- a. Indiener vreest dat door dat heien en het zware vrachtverkeer zorgt voor de schade aan de woning. Indiener vraagt zich af wie voor deze eventuele kosten gaat opdraaien. Indiener vraagt zich af indien een externe partij dit gaat doen er nog een nulmeting gedaan moet worden en wie dit gaat uitvoeren.
- b. Indiener vraagt zich af of er al bouwvergunningen zijn verleend.
- c. Indiener vraagt zich af of de weg wordt aangepast aangezien er op de oude locatie een verkeersinfarct zou zijn en zowel de in- en uitrit van de winkels op dezelfde weg uitkomen.

Reactie:

- a. De uitvoerende partij is verantwoordelijk voor eventuele schade door werkzaamheden aan woningen in de omgeving. Bewoners zullen vooraf worden geïnformeerd over de werkzaamheden en kunnen vooraf vergunninghouder en/of aannemer verantwoordelijk stellen.
- b. Met het ter inzage leggen van de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan (waarop u deze zienswijze heeft ingediend) is de procedure formeel gestart. De omgevingsvergunning is op dat moment nog niet verleend. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders genomen, nadat het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen wordt, na overweging van de ingekomen zienswijzen, genomen in een raadsvergadering.
- c. Aan de westzijde van de Abdijstraat komt een extra voetpad. Daarvoor verdwijnt de verkeersremmer ter hoogte van huisnummer 11. Voor het overige wordt de Abdijstraat niet aangepast. Wat hier anders is dan op de bestaande locatie, is dat de achterliggende parkeerplaats is voorzien van een duidelijke routing, ruimer is opgezet en meer parkeerplaatsen heeft. Daardoor zal het verkeer direct doorstromen en niet worden opgehouden bij de entree van het terrein. De verkeerssituatie zal hier dan ook anders zijn dan die op de huidige locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2.6 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen is er voor gekozen artikel 3.2.2 van de regels van het bestemmingsplan aan te passen met een regel over de maximale hoogte van lantaarnpalen op het parkeerterrein

3. REACTIES OVERLEGPARTNERS OP HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Provincie Zeeland

Provincie Zeeland geeft aan geen zienswijze in te dienen. Wel verzoeken ze een Aerius-berekening met de rekenmodule van na 13 januari 2022 te voorzien. Daarnaast wordt verzocht het rapport archeologie te actualiseren met het geldende gemeentelijke archeologiebeleid en de reactie van het bevoegd gezag op het archeologisch rapport toe te voegen. En een aanvulling te doen in de toelichting op het bestemmingsplan op het soort aanvullend onderzoek archeologie dat dient te worden uitgevoerd.

Conclusie

Er wordt een nieuwe stikstofberekening toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast worden de opmerkingen van de provincie over archeologie aangepast en het advies van de regioarcheoloog toegevoegd.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Regels

- Toevoegen Artikel 3.3 Nadere eisen:
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en inrichting, alsmede de kapvorm en verharding, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 2;
 - c. toetsing aan welstand.
- Hernummeren Artikel 3.3 (Specifieke gebruiksregels) wordt 3.4
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' komt te vervallen;
Nummering van artikelen 7 en 8 wordt daardoor aangepast naar 6 en 7.
- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 1' wordt aangepast:
 - d. In artikel 6.2.3 onder c wordt 100 m² gewijzigd in 50 m²;
 - e. In artikel 6.2.3 onder d wordt 30 cm gewijzigd in 40 cm;
 - f. In artikel 6.3.1 onder a wordt 30 cm gewijzigd in 40 cm;
 - g. In artikel 6.3.2 onder b wordt 100 m² gewijzigd in 50 m²;
- In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' in artikel 7.3.1 onder a is aangepast: 30 cm is gewijzigd in 40 cm conform gemeentelijk archeologiebeleid;

Verbeelding

- In de verbeelding worden de archeologische dubbelbestemmingen gewijzigd conform de archeologische beleidskaart van de gemeente aangepast naar 'Waarde – Archeologie 1' (roze deel) en 'Waarde – Archeologie 2' (paarse deel)



Figuur 4.1 Uitsnede Archeologische beleidskaart

- De plangrens van plangebied B (het noordelijk deel) wordt aan de zuidwest zijde uitgebreid naar het volledige parkeerterrein van de supermarkt.

Bijlage 2 van de regels

- Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage 2 van de regels aan het bestemmingsplan toegevoegd

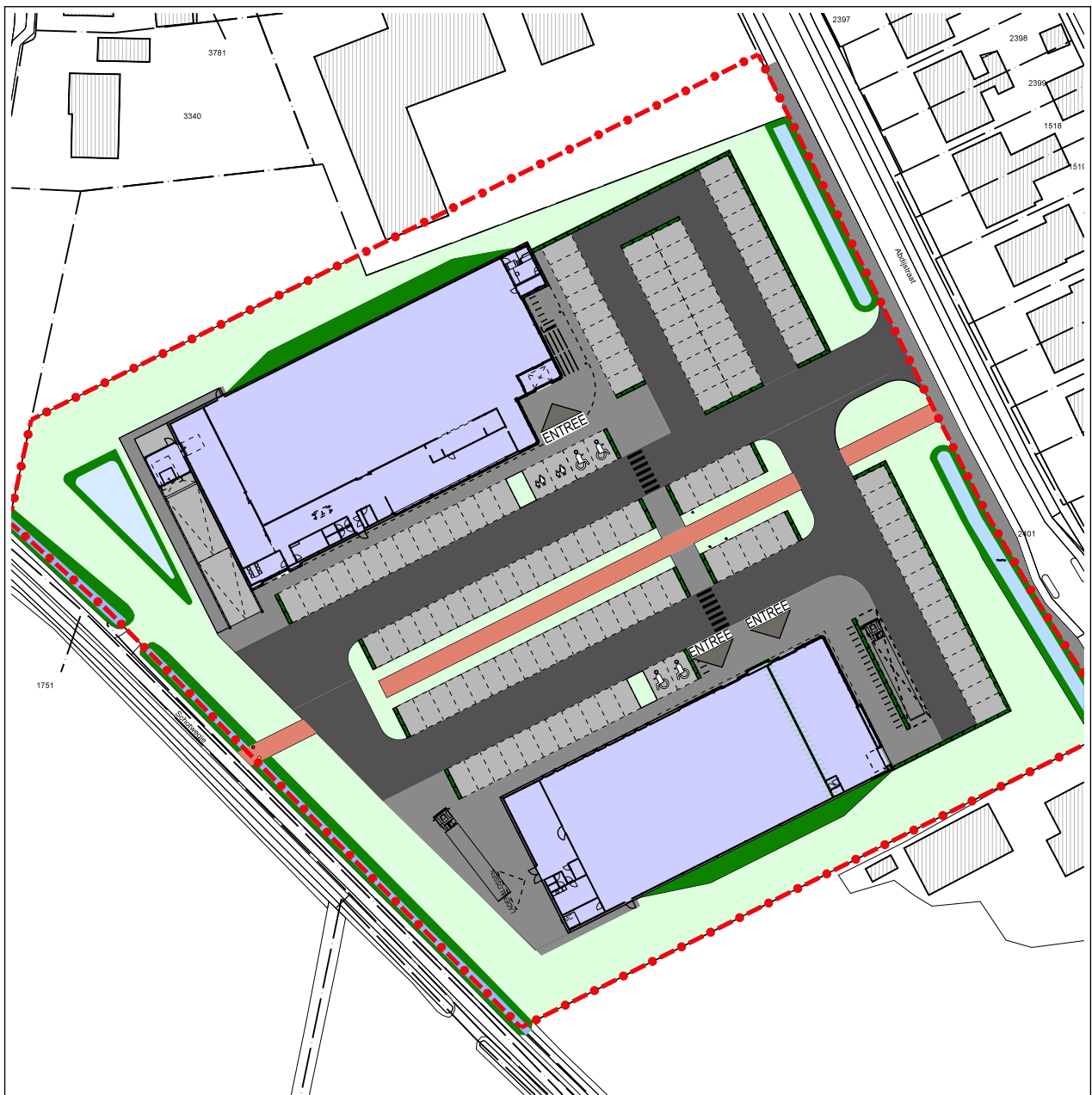
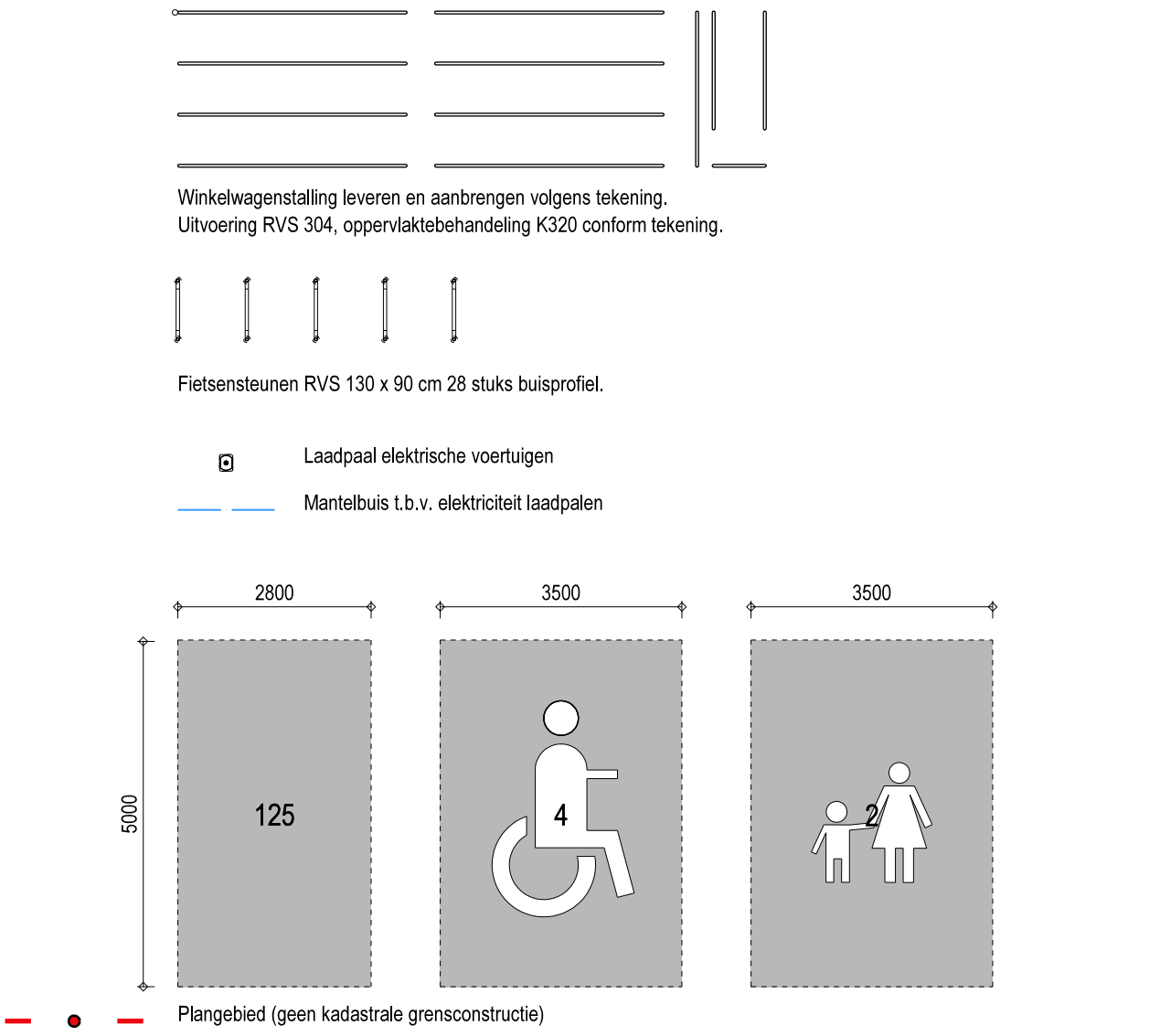
Bijlage 1 Rijcurvenonderzoek

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing



Aanrijden

Wegrijden



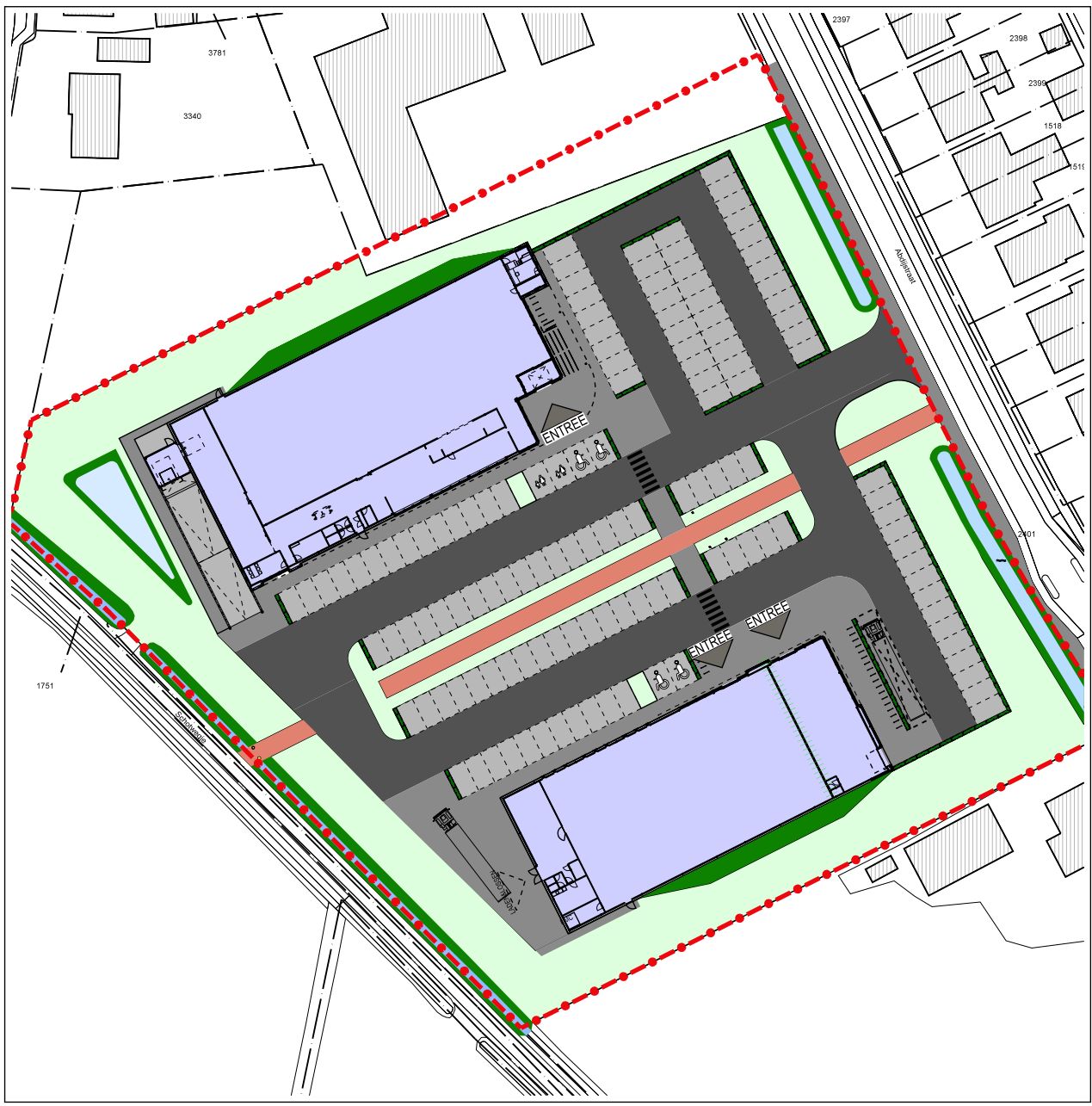
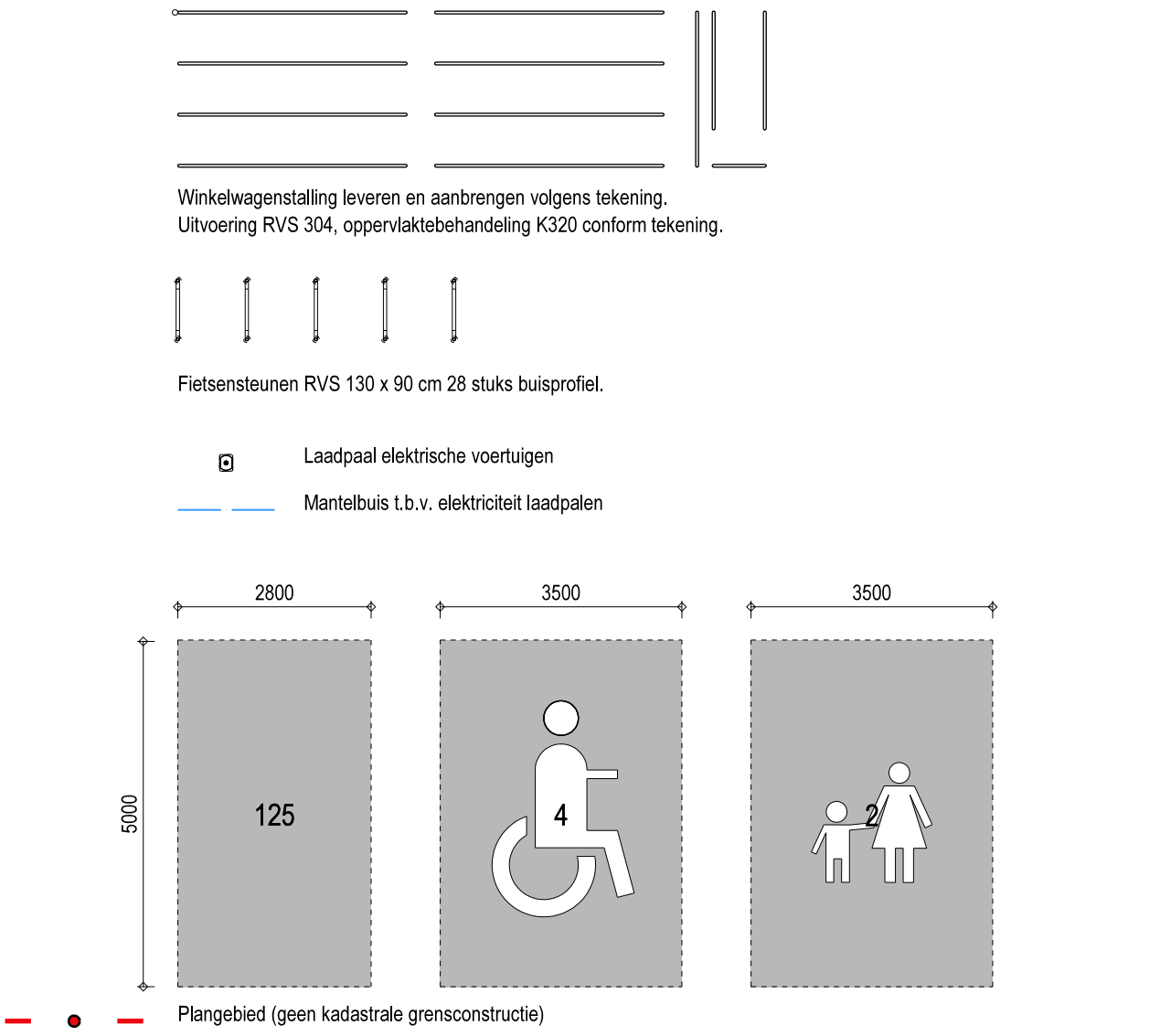
Situatie	
Schaal	1:1000
Kadastrale gemeente	Kapelle
Streekl	E
Nummer	3384 en 3385

project		Aldi aan de Abdijstraat, te Kapelle	
ontwerper		Aldi Roosendaal BV Postbus 1850, 4700 BW Roosendaal Tel 0165 - 583818, Fax 0165 - 583801	
ontwerp		Situatie rijcurve vrachtwagen	
Den Hollander		Kerkhof 17 Postbus 139 Tel 0168 - 420341 E-mail: info@denhollander.nl Internet: www.denhollander.nl	
BOUWADVIES		4791 HG Klundert 4790 AC Klundert Tel 0168 - 420341 E-mail: info@bouwadvies.nl Internet: www.bouwadvies.nl	
EN ONTWERP		DH19-364 F120.1 A	



Aanrijden

Wegrijden



Situatie

Schaal	1:1000
Kadastrale gemeente	Kapelle
Streek	E
Nummer	3384 en 3385

Den Hollander
BOUWADVIES
EN ONTWERP

Situatie
rijcurve vrachtwagen

Kerkweg 17
Postbus 139
Tel. 0168 - 420341
E-mail: info@denhollander.nl
Internet: www.denhollander.nl

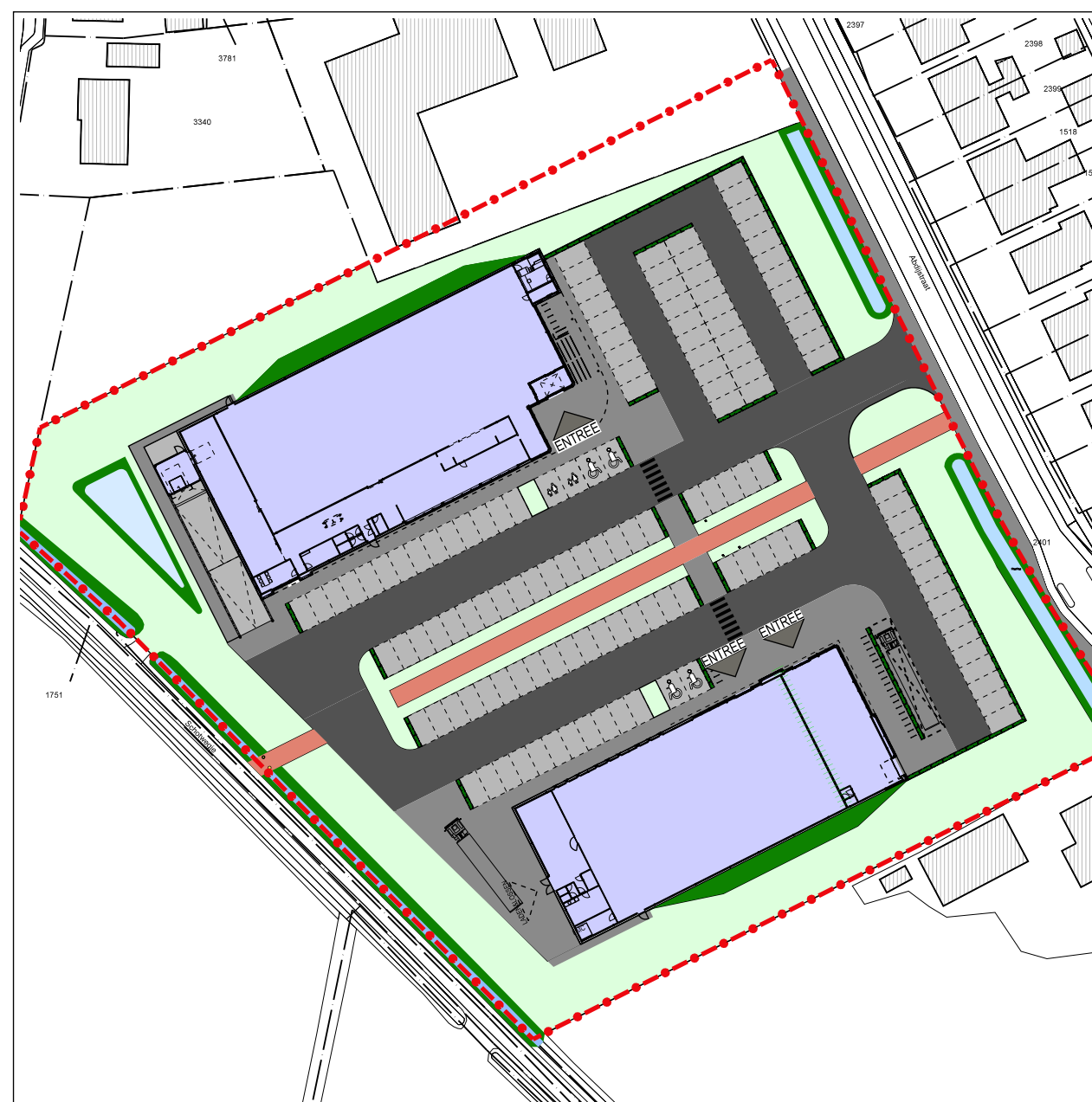
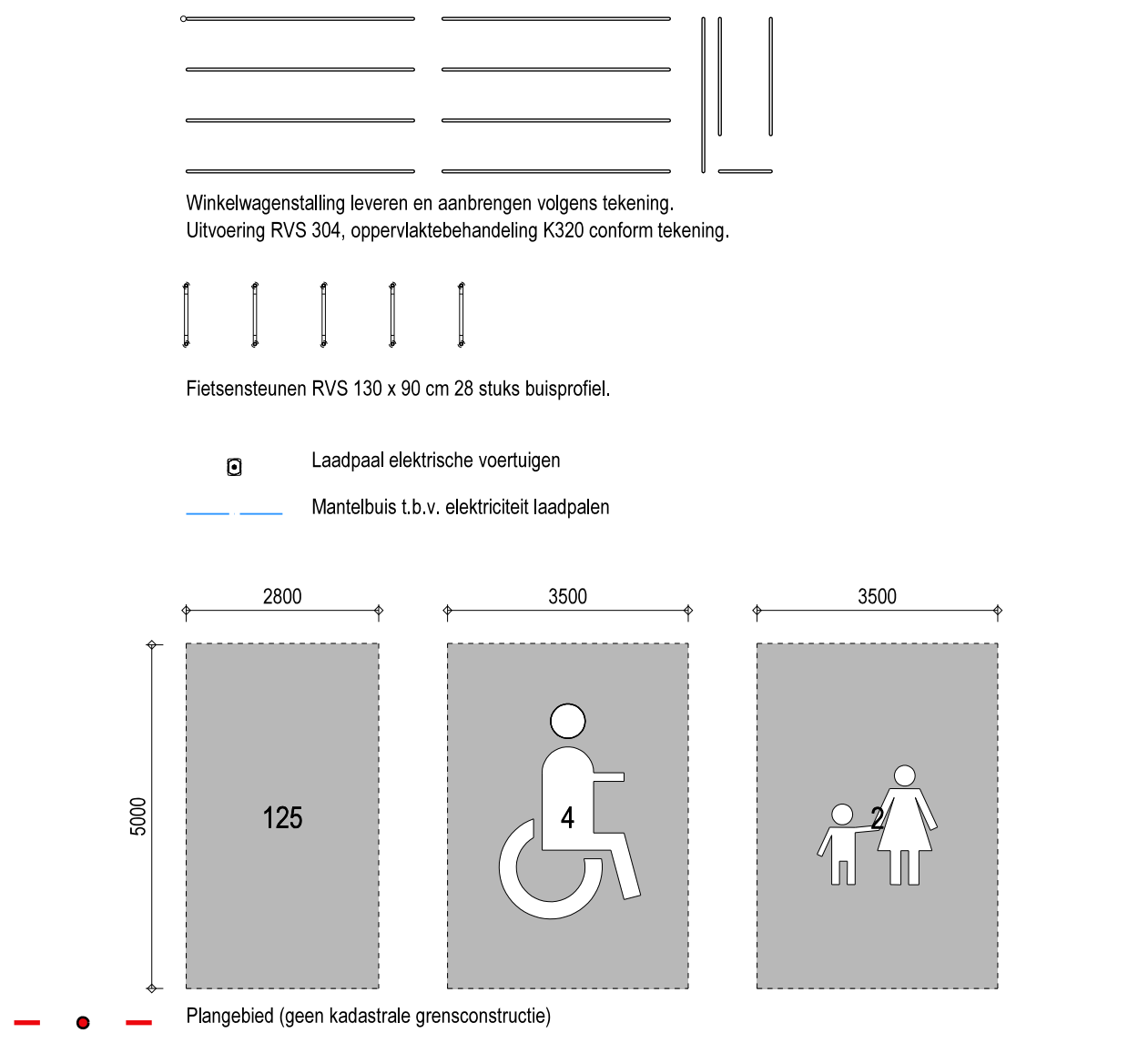
4791 HG Klundert
4790 AC Klundert
Tel. 0168 - 420341
E-mail: info@denhollander.nl
Internet: www.denhollander.nl

DH19-364
F121.1 A



Aanrijden

Wegrijden



Situatie

Schaal	1:1000
Kadastrale gemeente	Kapelle
Secie	E
Nummer	3384 en 3385

Den Hollander
BOUWADVIES
EN ONTWERP

Situatie
rijcurve vrachtwagen

Kerking 17
Postbus 139
Tel. 0168 - 420341
E-mail: info@denhollander.nl
Internet: www.denhollander.nl

4791 HG Klundert
4790 AC Klundert
Fax. 0168 - 420345
info@denhollander.nl
www.denhollander.nl

DH19-364
F122.1 A

